Guía para comprar propiedades en Córdoba

Por Bullano – Portal inmobiliario argentino

Esta guía práctica te ayuda a buscar, evaluar y cerrar la compra de un inmueble en Córdoba (capital y provincia). Incluye checklists accionables, riesgos frecuentes y herramientas útiles para comparar opciones.

Versión 1.0 · September 2025

Sitio web: Bullano.com.ar · Contacto: info@bullano.com.ar

1) Preparación y presupuesto

Antes de visitar propiedades, definí tu rango de inversión total y mensual. Incluí gastos habituales (escritura, impuestos, honorarios, mudanza) para evitar sorpresas. Si vas a financiarte, pedí una preaprobación o simulación para conocer tu techo real.

- Definí objetivo: vivienda propia, inversión para renta, lote para construir o segunda vivienda.
- Calculá presupuesto total + 10–15% para gastos de cierre (impuestos, escribanía, gestoría, certificaciones).
- Elegí barrios o zonas objetivo (accesos, transporte, escuelas, seguridad, oferta comercial).
- Armá tu lista de imprescindibles y negociables (ambientes, cochera, patio/terraza, amenities, apto crédito, etc.).

2) Búsqueda inteligente con IA

Además de los filtros clásicos, podés usar búsquedas en lenguaje natural en Bullano.com.ar. Ejemplo: “Departamento 2 dormitorios en Nueva Córdoba, con balcón y cochera, cerca del Parque Sarmiento”. Nuestro motor interpreta tu consulta y devuelve resultados relevantes al instante.

Checklist de búsqueda

- Guardá búsquedas y activá alertas para enterarte primero.
- Compará precio por m² dentro de la misma zona y tipología.
- Revisá planos/fotos y pedí video o recorrido virtual si es posible.
- Consultá expensas y costos fijos (impuestos, mantenimiento).

3) Evaluación técnica y legal del inmueble

Una buena inspección evita dolores de cabeza. Llevá una lista y sacá fotos. Verificá documentación clave antes de ofertar.

Puntos técnicos

- Estructura: fisuras, humedad, estado de cubiertas y balcones.
- Instalaciones: electricidad (tablero térmico/diferencial), gas (habilitación), agua (presión/perdidas).
- Orientación, asoleamiento y ruidos. Calidad de cerramientos y aislación.
- Consorcio/expensas (en PH/edificios): morosidad, obras pendientes, reglamento.

Documentación y situación registral

- Título y dominio: libre de gravámenes, embargos o litis.
- Planos aprobados y coincidencia con lo construido.
- Certificado de deuda de impuestos y servicios al día.
- En PH: reglamento, expensas pagas, estado del edificio.

4) Oferta, reservas y negociación

Definí una estrategia de precio con referencias de mercado. Dejá por escrito condiciones y plazos. Evitá entregar dinero sin un instrumento claro.

- Usá comparables reales en la misma zona para respaldar tu oferta.
- Poné por escrito lo que queda en la unidad (aires, artefactos, muebles a medida).
- Acordá plazos de escrituración y entrega. Prevé penalidades por incumplimiento.
- Para reservas/señas, utilizá modelos claros con datos completos de las partes.

5) Cierre: escribanía y gastos

Coordiná con una escribanía de confianza para la verificación legal y la escritura. Calculá los costos para evitar desvíos.

Gastos típicos (referenciales)

Concepto	Descripción breve
Escribanía	Honorarios por escritura y gestión de certificados.
Impuestos y tasas	Sellos, ITI/ganancias según corresponda, tasas municipales.
Gestorías/Verificaciones	Informes de dominio e inhibiciones, certificaciones.
Mudanza y adecuaciones	Pintura, arreglos menores, mobiliario, alta de servicios.

6) Riesgos frecuentes a evitar

- Pagar reservas sin documentación clara y verificaciones previas.
- Comprar con ampliaciones no declaradas que impiden escriturar o hipotecar.
- Subestimar expensas o impuestos atrasados.
- No verificar estatus del vendedor (inhibiciones, poderes, titularidad real).

7) Herramientas y recursos útiles

- Buscá y filtrá propiedades en Bullano.com.ar.
- Explorá tendencias del mercado y notas en Bullano Noticias.
- Consultá un profesional matriculado para asesoría legal y registral.
- Usá planillas comparativas por zona/tipología para decidir con datos.

Conclusión

Comprar en Córdoba es más simple con una preparación ordenada y datos comparables. Probá la búsqueda con IA de Bullano para filtrar rápido por zona, precio y características, y guardá alertas para recibir oportunidades a tiempo.

© Bullano.com.ar · Esta guía puede ser compartida con atribución. Enlace: https://www.bullano.com.ar